

**PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH KAVLING
DI KOTA DENPASAR - BALI**

TESIS

*Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Untuk Memperoleh Derajat Sarjana S-2*



Oleh :

I NYOMAN YULIARTA BAYU PRAMANA, S.H.
B4B 003 104

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2005**

HALAMAN PENGESAHAN

**PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH KAVLING
DI KOTA DENPASAR - BALI**

Disusun oleh :

I NYOMAN YULIARTA BAYU PRAMANA, S.H.
B4B 003 104

Telah Dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada Tanggal 14 Desember 2005
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Pembimbing Utama

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan

ANA SILVIANA, S.H.,MHum
NIP. 132 046 692

MULYADI, SH.MS.
NIP. 130 529 429

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji dan syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa / Ida Shayang Widhi Wasa sehingga berkat rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul : **PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH KAVLING DI KOTA DENPASAR - BALI** dalam rangka menyelesaikan study pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Selama proses penulisan tesis ini mulai dari penyusunan proposal penelitian, pengumpulan data di lapangan serta, pengolahan hasil penelitian sampai tersajikannya karya ilmiah ini, penulis telah banyak mendapat sumbangan pemikiran maupun tenaga yang tidak ternilai harganya bagi penulis. Untuk itu pada kesempatan ini perkenankanlah penulis dengan segala kerendahan hati dan penuh keikhlasan untuk menyampaikan rasa terima kasih yang tulus kepada :

1. Prof. Ir. H. Eko Budihardjo, MSc, selaku Rektor Universitas Diponegoro.
2. Prof. Dr. dr. Suharyo Hadisaputro sebagai Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.
3. Bapak Mulyadi, S.H., M.S. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

4. Bapak Yunanto, SH. MHum., selaku Sekretaris Program Bidang Akademik Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
5. Bapak Budi Ispriyarso, SH. MHum., selaku Sekretaris Program Bidang Keuangan Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
6. Ibu Ana Silviana, SH, MHum selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam penyusunan karya ilmiah ini.
7. Bapak Johanes Johny Orisius, SH, Ibu Ida Ayu Trisna Winarti Kusuma, SH yang telah meluangkan waktu ditengah kesibukannya sebagai Notaris / PPAT untuk menjadi narasumber dalam penyusunan karya ilmiah ini.
8. Bapak / Ibu Dosen Penguji tesis yang penuh kesabaran dan meluangkan waktu untuk memberikan perbaikan dan penyempurnaan pada karya ilmiah ini.
9. Seluruh staf Pengajar dan staf karyawan tata usaha pada Program Studi Magister Kenotariatan yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan pendidikan di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
10. Seluruh keluargaku dan istriku Drg. L.G. Widiani SKG serta anakku Jothi tersayang yang telah memberikan dukungan, fasilitas dan doa-

doanya selama mengikuti pendidikan Seluruh teman-teman di
Magister Kenotariatan angkatan 2003 dan berbagai pihak yang tidak
bisa penulis sebutkan satu persatu.

Penulis berharap semoga jasa-jasa baik tersebut di atas mendapat
balasan dari Tuhan Yang Maha Esa.

Akhirnya penulis sadari bahwa penulisan tesis ini tidak luput dari
kekurangan, sehingga pada kesempatan ini penulis mengharapkan kritik
dan saran yang bersifat membangun serta berharap semoga tesis ini dapat
berguna bagi pihak yang membutuhkan.

Semarang, Desember 2005

Penulis

PERNYATAAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa Tesis ini adalah hasil pekerjaan penulis sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi, dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum / tidak diterbitkan, sumbernya telah dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka dari tulisan ini.

Semarang, Desember 2005

Penulis

ABSTRAK

Penelitian yang berjudul ***“PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH KAVLING DI KOTA DENPASAR - BALI”*** ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan jual beli tanah kavling yang dikelola oleh pengembang maupun langsung dari masyarakat, untuk mengetahui kekuatan hukum dan perlindungan hukumnya bagi konsumen (pembeli) serta hambatan-hambatan yang timbul dan cara penyelesaiannya.

Masyarakat umum mengenal ‘kavling’ sebagai tanah yang sudah dipetak-petak, namun berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, kavling dirumuskan sebagai sebidang tanah dalam bentuk dan luas yang telah ditentukan oleh koordinator kavling (pengembang) dan konsumen (pembeli).

Keterbatasan lahan (tanah) dan kebutuhan masyarakat akan lahan (tanah) di Kota Denpasar yang semakin meningkat mengakibatkan lahan (tanah) diperjual belikan dalam bentuk kavling baik oleh perusahaan swasta maupun masyarakat perorangan yang menimbulkan masalah dalam hal pelaksanaan jual beli dan perlindungan hukum bagi konsumen (pembeli) yang membutuhkan penanganan segera untuk dilakukan penelitian dalam rangka mencari solusi.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris. Data yang dipergunakan adalah data primer dan data sekunder. Sampel diambil dengan cara *non random sampling*. Analisis dilakukan secara deskriptif, yang akan menggambarkan, memaparkan dan mengungkapkan bagaimana sesungguhnya pelaksanaan jual beli tanah kavling di Kota Denpasar.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa pelaksanaan jual beli tanah kavling di Kota Denpasar dapat dilaksanakan oleh pengembang atau masyarakat perorangan yang memberikan kuasa kepada pengembang untuk mengkavling tanah mereka dengan konsumen (pembeli) yang dilaksanakan dengan atau tanpa membuat akta jual beli di PPAT. Jual beli dihadapan PPAT akan mendapat perlindungan hukum apabila terjadi sengketa pemilikan tanah kavling sedangkan dalam jual beli tanah kavling yang dilaksanakan di bawah tangan, konsumen (pembeli) harus membuktikan sendiri kepemilikannya atas tanah kavling tersebut.

Kata kunci : Jual Beli Tanah Kavling.

ABSTRACT

The object of this thesis entitled "*THE SELL AND BUY PROCESS OF LOTS IN DENPASAR BALI*" are to understand the sell and buy process of the lots that is done by the developer or individually and to understand the legal power and its protection towards the consumer (buyer) including the obstacles and its solution.

People generally know lots as a land that has already been measured and parceled, but according to Law Section 1 year 1994 about housing, lots is identified as a parcel of land that its shape and width have been determined by the developer or by the buyer.

The small number and the increasing demand of land made the land is sold in the form of lots, and this cause trouble in the process of sell and buy and the protection towards the buyer. This research is to find the solution of the problem that has been mentioned before.

This research is using empirical jurisdiction approach. In analyzing this thesis, the writer is using primary and secondary data. The sample is taken by non-random sampling. Since the analysis is descriptive, this thesis will describe, explain, and reveal the real process of sell and buy of lots in Denpasar.

It can be concluded that the process of sell and buy of lots in Denpasar is done by developer or individually by its owner with or without having any land certificate by The Land Certificate Maker. The process that is legalized by Land Certificate Maker will get a protection of law by The Land office in case there is a dispute, but for the process that is not legalized by The Land Certificate, the buyer himself must prove his possession of the lot.

Keywords : sell and buy of lots

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul	i
Halaman Pengesahan	ii
Kata Pengantar	iii
Pernyataan	vi
Abstrak	vii
Abstract	viii
Daftar isi	ix
Daftar Tabel	xiv
Daftar Lampiran	xv
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Kegunaan Penelitian	7
E. Sistematika Penulisan Tesis	7
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum terhadap Jual Beli Tanah	10
1. Pengertian Jual Beli Tanah	10
1). Sebelum UUPA	10

a). Menurut Hukum Adat	10
b). Menurut Hukum Perdata Barat	11
2). Sesudah UUPA	12
2. Subjek Jual Beli Tanah	14
3. Objek Jual Beli Tanah.....	19
4. Prosedur Jual Beli Tanah	21
a). Tanah Belum Sertipikat	21
b). Tanah Sudah Sertipikat	22
5. Berpindahnya Hak Atas Tanah	24
6. Fungsi / Tujuan Pendaftaran Tanah	25
B. Tinjauan Umum Terhadap Tanah Kavling	26
1. Pengertian Tanah Kavling	26
2. Prosedur Jual Beli Tanah Kavling	27

BAB III. METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan	31
B. Spesifikasi Penelitian	32
C. Lokasi Penelitian	32
D. Populasi dan Sampel	33
E. Jenis dan Sumber Data	34
F. Teknik Pengumpulan Data dan Instrumen Penelitian	35
G. Pengolahan dan Analisis Data	36

BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	38
B. Pelaksanaan Jual Beli Tanah Kavling di Kota Denpasar - Bali	42
1. Latar Belakang Lahirnya Tanah Kavling di Kota Denpasar	42
2. Praktek Perolehan Lahan oleh PT. Karya Prima Dewata	43
3. Prosedur Jual Beli Tanah Kavling di Kota Denpasar	47
4. Hak Yang Diberikan Atas Kepemilikan Tanah Kavling Bagi Pemilik Yang Baru	54
C. Kekuatan Hukum dan Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah Kavling	58
1. Jual Beli Kavling Melalui Pengembang	59
2. Jual Beli Kavling Melalui Pemilik Tanah	65
3. Kekuatan Hukum dan Perlindungan Hukum	66
D. Hambatan dan Penyelesaiannya Dalam Proses Peralihan Hak dari Penjual kepada Pembeli Tanah Kavling	68

BAB V. PENUTUP

A. Kesimpulan 71

B. Saran-saran 73

DAFTAR PUSTAKA 75

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1	Data Pendduk Kota Denpasar Tahun 2000 – 2005.....	39
Tabel 4.2.	Perbandingan Jumlah Penduduk Kota Denpasar dengan Kota / Kabupaten Sekitarnya	40
Tabel 4.3.	Jarak Kota Denpasar dengan Kota / Kabupaten lain di Bali	40

DAFTAR LAMPIRAN

- | | |
|----------|--|
| Lampiran | 1. Surat Keterangan Melakukan Penelitian Pada Kantor PPAT
Johanes Johny Orisius, SH |
| Lampiran | 2. Surat Keterangan Melakukan Penelitian Pada Kantor
Notaris / PPAT Ida Ayu Trisna Winarti Kusuma, SH |
| Lampiran | 3. Izin Mendirikan Bangunan oleh Dinas Tata Kota Denpasar
a.n. Drs. I Putu Parwata |

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sebagai ibu kota Propinsi Bali, Kota Denpasar yang secara geografis terletak di tengah-tengah Pulau Bali dewasa ini menunjukkan perkembangan yang cukup pesat dan sebagian besar penduduknya menggantungkan kehidupannya pada sektor pariwisata.

Selanjutnya, perkembangan dunia pariwisata di Kota Denpasar tentu akan mempengaruhi perkembangan pada sektor yang lainnya, baik di kota Denpasar maupun di daerah-daerah sekitarnya. Perkembangan di sektor pariwisata yang terjadi mengakibatkan semakin banyak mengundang pendatang dari daerah lainnya untuk mencoba mencari rezeki di daerah ini. "Denpasar telah menjelma menjadi tumpuan harapan bagi masa depan sejumlah pihak yang saling berebut kepentingan", demikian kata pengamat perkembangan perkotaan Ismid Hadad.¹ Hal ini dapat diterima secara logika sebab tidak semua daerah di Indonesia merupakan daerah wisata.

Akibat arus urbanisasi tenaga kerja sebagaimana tergambar di atas secara langsung atau tidak akan menimbulkan berbagai masalah

¹ Ismid Hadad, *Praktek Jual Beli Tanah* (Jakarta : Prisma, LP3ES, 1984), hal. 6.

terutama dalam pemenuhan kebutuhan hidup, baik berupa sandang, pangan dan papan yang jumlahnya terbatas.

Dalam hal pemenuhan kebutuhan hidup berupa papan (rumah) dan lahan (tanah) di Kota Denpasar, tidak seluruhnya dapat dipenuhi oleh para pendatang maupun Pemerintah Daerah Kota Denpasar sehingga untuk memenuhi kebutuhan papan tersebut timbul usaha-usaha masyarakat yang bergerak di bidang sewa-menyewa rumah / kamar, sewa-menyewa tanah untuk perumahan dan usaha maupun jual beli bangunan rumah beserta tanah.

Keseluruhan usaha tersebut apabila dipandang dari sudut ilmu hukum merupakan perbuatan hukum yang secara sadar maupun tidak sadar telah lama dipraktikkan dan dilakukan oleh masyarakat.

Dalam hubungannya dengan usaha yang berhubungan dengan tanah, sangat banyak faktor yang harus diperhatikan oleh pemerintah daerah maupun masyarakat karena jumlah tanah sangat terbatas namun kebutuhan akan tanah tidak ada batasnya. Di lain pihak, setiap warga memiliki hak yang sama untuk memenuhi kebutuhannya agar dapat hidup sejahtera lahir dan batin sebagaimana telah dijamin sepenuhnya oleh Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa :

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapat pelayanan kesehatan”.²

Dalam hal penguasaan tanah untuk memenuhi kebutuhan hidup masyarakat, negara tidak perlu bertindak sebagai pemilik namun negara cukup bertindak sebagai penguasa untuk memimpin dan mengatur kekayaan nasional untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pasal 33 UUD 1945 inilah yang menjadi landasan pikiran dari terbentuknya UUPA sebagai landasan yuridis pengaturan hukum pertanahan di Indonesia.

Jual beli tanah sebagai salah satu bentuk hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak yang telah bersepakat untuk saling meletakkan hak dan kewajiban secara timbal balik yang lazimnya disebut dengan perjanjian yang menganut asas obligator (Pasal 1313 KUH Perdata).

Di lain pihak, UUPA sebagai landasan yuridis yang mengatur masalah agraria di Indonesia tidak mengatur secara tegas tentang jual beli tanah, baik pengertiannya maupun prosedurnya. Dalam hal ini pasal 26 ayat (1) UUPA hanya menyebutkan bahwa :

... jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

² UUD 1945 Hasil Amandemen, (Jakarta : Sinar Grafika, 2002), hal. 22.

Peraturan pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang dalam Pasal 19 disebutkan bahwa :

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak milik atas tanah, memberikan hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungannya harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini kemudian dicabut dan disempurnakan aturannya dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang ditetapkan pada tanggal 8 Juli 1997. Dalam ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut ditentukan bahwa :

1. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Pemerintah Daerah Kota Denpasar sebagai kota wisata dan budaya telah berupaya untuk memenuhi kebutuhan papan bagi

penduduknya dengan kebijakan pembangunan perumahan dan penyediaan tanah-tanah kavling untuk pemenuhan kebutuhan penduduknya guna menjawab tuntutan kebutuhan perumahan dan pemukiman yang sudah sangat mendesak. Untuk mengatur hal tersebut telah diundangkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1964 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-Pokok Perumahan (Lembaran Negara Tahun 1962 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2476) menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Tahun 1964 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2611) yang dianggap sudah tidak sesuai lagi dengan kebutuhan dan perkembangan keadaan. Oleh karena itu, dipandang perlu untuk mengatur kembali ketentuan mengenai perumahan dan pemukiman dalam Undang-Undang yang baru dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992.

Di Kota Denpasar, kavling-kavling yang dijualbelikan kepada masyarakat tidak hanya dipersiapkan dan dikerjakan oleh pemerintah daerah, namun ada pula perusahaan swasta dan perorangan. Hal tersebut menimbulkan masalah dalam hal pelaksanaan jual belinya, pemberian perlindungan hukum bagi pembelinya, serta berbagai masalah lain yang timbul. Praktik jual beli kavling tanah di Kota Denpasar membutuhkan penanganan segera untuk dilakukan

penelitian dalam rangka mencari solusi, khususnya di bidang hukum sehingga menjadi pusat kajian dalam tulisan penulis yang berjudul :
PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH KAVLING DI KOTA DENPASAR - BALI.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan atas uraian latar belakang tersebut yang menjadi permasalahan dalam tulisan ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

- a. Bagaimanakah pelaksanaan jual beli tanah kavling di Kota Denpasar – Bali ?
- b. Bagaimanakah kekuatan hukum dan perlindungan hukum terhadap para pihak dalam jual beli tanah kavling ?
- c. Apakah hambatan dan bagaimanakah penyelesaian dalam proses peralihan hak dari penjual kepada pembeli tanah kavling ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang diharapkan dari hasil penelitian ini adalah untuk mengetahui :

- a. Pelaksanaan jual beli tanah kavling di Kota Denpasar – Bali.
- b. Kekuatan hukum dan perlindungan hukum terhadap para pihak dalam jual beli tanah kavling.
- c. Hambatan dan penyelesaian dalam proses peralihan hak dari penjual kepada pembeli tanah kavling.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan yang diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran dalam perkembangan ilmu hukum, khususnya hukum agraria mengenai prosedur peralihan hak atas tanah karena jual beli tanah kavling.
- b. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada pengambil kebijakan tentang pelaksanaan jual beli tanah kavling sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

E. Sistematika Penulisan Tesis

Hasil penelitian yang diperoleh setelah dilakukan analisis kemudian disusun dalam bentuk laporan akhir dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

- BAB I : Pendahuluan, berisi tentang Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, serta Sistematika Penulisan.
- BAB II : Tinjauan Pustaka, berisi uraian tentang Tinjauan Umum Terhadap Jual Beli Tanah dan Tinjauan Umum Terhadap Tanah Kavling.
- BAB III : Metode Penelitian, yang menjelaskan menguraikan tentang Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Lokasi Penelitian, Teknik Sampling, Jenis dan Sumber Data serta Analisis Data.
- BAB IV : Hasil dan Pembahasan, merupakan bab yang berisikan hasil penelitian dan pembahasan meliputi : Gambaran Umum Lokasi Penelitian, Pelaksanaan Jual Beli Tanah Kavling di Kota Denpasar – Bali, Pelaksanaan Jual Beli Tanah Kavling di Kota Denpasar – Bali, Kekuatan Hukum dan Perlindungan Hukum terhadap Para Pihak dalam Jual Beli Tanah Kavling serta Hambatan dan Penyelesaian dalam Proses Peralihan Hak dari Penjual kepada Pembeli Tanah Kavling.

BAB V : Penutup, berisikan kesimpulan dari pembahasan yang telah diuraikan dan disertai pula saran-saran sebagai rekomendasi berdasarkan temuan-temuan yang diperoleh dalam penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum terhadap Jual Beli Tanah

1. Pengertian Jual Beli Tanah

1) Sebelum UUPA

a) Menurut Hukum Adat

Pengertian jual beli menurut hukum adat yaitu perbuatan pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli yang diikuti dengan pembayaran harga tanah yang telah disepakati bersama secara kontan, terang, riil/nyata.

Jual beli selalu dianggap penuh (kontan) sehingga apabila ada kekurangan dalam pembayaran maka kekurangan tersebut dianggap utang dari pembeli kepada penjual (utang biasa). Meskipun ada kekurangan dalam pembayaran, pembeli sudah mempunyai hak memiliki tanah tersebut. Hal tersebut mengakibatkan penjual tidak dapat membatalkan jual beli tersebut walaupun kekurangannya tidak dibayar.

Jual beli harus dilakukan secara terang, artinya jual beli harus dilakukan di hadapan kepala desa karena kepala desa dianggap mewakili warga masyarakat desa.

Disebut memenuhi unsur riil / nyata apabila pemindahan hak dalam jual beli dilakukan di hadapan kepala desa dan oleh kepala desa dibuat surat / akta jual beli yang mengakibatkan pada saat itu juga hak atas tanah dari penjual berpindah pada pembeli.¹

b). Menurut Hukum Perdata Barat

Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata yaitu :

... suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Jual beli yang dianut dalam hukum perdata hanya bersifat *obligatoir*, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, penjual dan pembeli. Penjual berkewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya dan memberikan hak kepadanya untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui. Pembeli wajib membayar harga sebagai imbalan ia diberi hak untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.

¹ Bushar Muhammad, *Pokok-Pokok Hukum Adat* (Jakarta : Pradnya Paramita, 1983), hal. 119.

Karena jual beli yang dianut dalam hukum perdata belum memindahkan hak milik, maka menurut hukum perdata, hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.²

2). Sesudah UUPA

Pada tanggal 24 September 1960 pemerintah melakukan perombakan secara fundamental terhadap hukum agraria di Indonesia terutama hukum di bidang pertanahan dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Berdasarkan Pasal 5 UUPA, hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, yang berdasarkan Penjelasan UUPA, dijelaskan bahwa :

... hukum agraria baru harus sesuai dengan kesadaran hukum daripada rakyat banyak. Oleh karena rakyat Indonesia sebagian besar tunduk pada hukum adat, maka hukum agraria yang baru tersebut akan didasarkan pada ketentuan-ketentuan hukum adat itu, sebagai hukum yang asli, yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat Indonesia yang modern ...

Di lain pihak, UUPA tidak mengatur secara tegas tentang pengertian jual beli tanah, akan tetapi dalam Pasal 19 Peraturan

² R. Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung : Alumni, 1985), hal. 23.

Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagai Peraturan Pelaksanaan dari UUPA disebutkan bahwa :

... jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Akta Tanah (PPAT).

demikian pula Pasal 37 ayat 1 PP 24 /1997 sebagai penyempurnaan dari PP 10 / 1961, menyebutkan bahwa :

... peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya ... hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan hal tersebut, jual beli menurut UUPA dilaksanakan berdasarkan hukum adat sehingga menurut hukum adat, jual beli harus memenuhi unsur kontan, terang, riil / nyata.

Jual beli dilakukan secara terang, berarti dilakukan di hadapan kepala desa, yang setelah diundangkannya UUPA fungsi dan peranannya diganti oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli, PPAT akan membuat akta jual beli yang mengakibatkan hak atas tanah dari penjual beralih kepada pembeli.

2. Subjek Jual Beli Tanah

Dalam jual beli tanah, para pihak yang terlibat sebagai subjek hukum adalah penjual dan pembeli.

1). Penjual

(a). Hak Penjual untuk Menjual

Sebelum suatu bidang tanah dijual, perlu diketahui terlebih dahulu apakah penjual berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan atau tidak karena yang berhak untuk menjual suatu bidang tanah hanyalah pemegang sah dari hak atas tanah tersebut.

Apabila pemilik sebidang tanah hanya satu orang, ia berhak menjual tanah tersebut. Namun, apabila pemilik sebidang tanah adalah dua orang atau lebih yang berhak menjual tanah tersebut adalah para pemilik secara bersama-sama. Apabila salah satu pihak tidak ikut menjual, yang lain tidak berhak menjual.

Jual beli tanah yang dilakukan oleh pihak yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

(b). Wewenang Penjual untuk Menjual

Selanjutnya, perlu diketahui pula apakah penjual berwenang untuk menjual suatu bidang tanah karena hanya pihak yang berwenang saja yang berhak untuk menjual suatu bidang tanah. Adapun pihak yang berwenang untuk menjual, antara lain :

- (1). oleh wali bila tanah milik anak di bawah umur.
- (2). harus dilakukan bersama-sama oleh suami isteri bila tanah adalah harta gono gini.
- (3). harus dilakukan oleh pengampu atas izin Pengadilan Negeri bila pemilik berada di bawah pengampuan.
- (4). harus dilakukan oleh Direktur atas persetujuan Dewan Komisaris bila tanah adalah Hak Guna Bangunan milik Perseroan Terbatas.

Apabila jual beli dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli - walaupun si penjual berhak atas tanah atau si pembeli berhak membeli - akan berakibat jual beli dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Selain itu, Kantor Pertanahan akan menolak pendaftaran jual beli tersebut.

(c). Penjual Boleh / Tidak untuk Menjual

Walaupun berhak menjual sebidang tanah, seorang pemilik tanah kemungkinan belum boleh menjual tanah tersebut. Antara lain dalam hal :

(1). Tanah Pertanian

Pasal 9 Undang-Undang Nomor 56 Prp 1960 melarang menjual tanah pertanian yang menyebabkan sisa tanahnya kurang dari 2 Hektar.

(2). Tanah Sengketa

Tanah yang masih dalam status sita oleh pengadilan atau sedang digugat, belum boleh dijual.

(3). Pemilikan Tanah dan Rumah / Bangunan Terpisah

Tanah yang pemilikannya terpisah dengan rumah yang berdiri di atasnya harus dijual bersama-sama dan ditegaskan dalam aktanya yang dibuat oleh PPAT.

(4). Tanah Belum Bersertifikat atau Sertifikat Hilang

Pemilik tanah bekas tanah barat atau bekas tanah hak Indonesia yang pernah didaftar sebagai hak menurut Undang-Undang Pokok Agraria, namun sertifikatnya hilang, pemilik bersangkutan belum boleh menjual tanah. Ia harus mengurus dan memperoleh

sertifikatnya lebih dahulu, setelah itu baru boleh menjualnya.

(d) Penjual Bertindak Sendiri / sebagai Kuasa

Bila penjual bertindak sendiri atau melalui kuasa, identitasnya harus jelas.

Apabila penjual atau pembeli adalah orang (manusia), identitasnya ialah : nama, umur, kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Jika ia perempuan yang bersuami, keterangan-keterangan mengenai suami harus ada.

Selanjutnya, apabila penjual atau pembeli adalah badan hukum, identitasnya ialah : nama, bentuk hukum (Perseroan Terbatas, Yayasan, Perusahaan Negara, Perusahaan Jawatan dan lain-lain), kedudukan, pengurus-pengurusnya berdasarkan akte pendirian / anggaran dasar / peraturan perundang-undangan pembentukannya.

Dalam hal penjual / pembeli bertindak melalui kuasa, surat kuasa khusus untuk menjual harus ada kuasa khusus yang menyebutkan secara tegas untuk menjual tanah.

Bentuk kuasa, harus tertulis. Kuasa minimal dilegalisasi oleh camat / notaris / panitera pengadilan negeri / perwakilan negara di luar negeri. Kuasa lisan / di bawah tangan yang tidak dilegalisasi tidak dapat dijadikan dasar karena surat kuasa demikian dapat dengan mudah dipalsukan. Selain itu, surat kuasa harus bermaterai cukup.

2). Pembeli

(a). Pembeli Boleh / Tidak untuk Membeli

Apabila jual beli telah terlaksana, tanah akan menjadi hak pembeli. Namun, belum tentu pembeli dapat / boleh menjadi subjek (pemegang) hak atas tanah yang dibeli.

Perseroan Terbatas tidak boleh menjadi subjek hak milik atas tanah. Karena itu, Perseroan Terbatas tidak boleh membeli tanah yang berstatus hak milik.

Badan hukum asing tidak boleh menjadi subjek hak guna bangunan. Karena itu, ia tidak boleh membeli tanah Hak Guna Bangunan.

Orang asing yang tinggal di Indonesia atau di luar negeri tidak boleh membeli tanah hak milik / Hak Guna Bangunan / Hak Guna Usaha sebab orang asing bukan

subjek hak-hak tersebut. Orang asing yang tinggal di Indonesia hanya boleh memiliki tanah Hak Pakai diatas Tanah Negara.

3. Objek Jual Beli Tanah

Objek jual beli adalah hak atas tanah yang akan dijual.

Terhadap tanah yang bersertifikat, jenis hak dapat dilihat dalam sertifikat (di halaman sampul dalam dan di kolom sebelah kiri di atas buku tanah).

Bagi tanah bekas hak sebelum Undang-Undang Pokok Agraria berlaku yang belum bersertifikat, jenis hak dapat diketahui dengan mempergunakan ketentuan-ketentuan tentang perubahan hak - hak atas tanah (konversi) yang terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Umumnya disebut dengan "Bekas Hak Eigendom" atau "Bekas Hak Yasan" atau "Bekas Hak Milik Adat".

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dapat dialihkan dan dapat dijual belikan. Pembatasan yang diatur oleh undang-undang, antara lain :

- a). Hak milik yang diberikan pada transmigran tidak boleh dijual.
- b). Tanah hak milik yang diwakafkan tidak boleh dijual.

Hak pakai milik perorangan dapat dijual atau tidak tergantung isi surat penunjukannya (bila diperjanjikan) atau Surat Keputusan Pemberian Haknya (jika diberikan oleh negara).

Walaupun objek jual beli adalah hak atas tanah, namun batas-batas tanah harus jelas agar tidak terjadi keragu-raguan. Bila tanah sudah bersertifikat, batas-batas tanah, luas, panjang dan lebarnya sudah jelas ditulis dalam surat ukur atau gambar situasi. Namun bila tanah belum bersertifikat, batas-batas harus dijelaskan oleh penjual kepada pembeli.

Selain hak atas tanah, bangunan dan atau tanaman di atas tanah yang bersangkutan turut pula menjadi objek. Dalam hal ini, dalam transaksi jual beli harus dijelaskan apakah bangunan dan tanaman di atas tanah turut dijual atau tidak. Bila bangunan dan atau tanaman tidak disebutkan dalam akta jual beli, bangunan atau tanaman tidak ikut dijual. Hal tersebut dimungkinkan karena Undang-Undang Pokok Agraria menganut asas pemisahan horisontal.

Menurut asas pemisahan horisontal, hukum tentang tanah berbeda (terpisah) dari hukum bangunan. Hal ini berbeda dengan asas perlekatan yang diatur dalam Hukum Barat yang menyatakan bahwa hukum tanah sama (melekat) dengan hukum bangunan. Hal ini

membawa konsekuensi jika tanah dijual, bangunan di atasnya ikut dijual, kecuali diperjanjikan secara lain.³

4. Prosedur Jual Beli Tanah

Dalam rangka memenuhi ketentuan Pasal 37 ayat 1 PP 24 /1997 yang mensyaratkan agar suatu perbuatan peralihan hak atas suatu bidang tanah dapat didaftarkan maka perbuatan tersebut wajib dibuktikan dengan akta PPAT. Dengan demikian, para pihak yang bermaksud melakukan jual beli tanah wajib menghadap PPAT agar akta peralihan hak dapat dibuat oleh PPAT.

Mengenai syarat agar suatu peralihan hak dapat terlaksana, dibedakan antara bidang tanah yang belum bersertipikat dan bidang tanah yang sudah bersertipikat.

a). Tanah Belum Sertifikat

Berdasarkan Pasal 39 ayat 1 huruf b PP 24 / 1997, terhadap tanah yang belum bersertipikat, PPAT akan menolak membuat akta apabila kepada PPAT tidak disampaikan :

- 1). surat bukti mengenai adanya hak tersebut atau surat keterangan Kepala Desa / Kelurahan yang menyatakan

³ Efendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah* (Jakarta : CV. Rajawali, 1990), hal. 28.

bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut.

- 2). surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa / Kelurahan.

b). Tanah Sudah Sertifikat

Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar, menurut Pasal 39 ayat 1 huruf a, PPAT akan menolak membuat akta jika :

- 1). kepada PPAT tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan ; atau
- 2). sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Selain dari pada itu, baik terhadap bidang tanah yang belum bersertipikat maupun bidang tanah yang sudah bersertipikat, PPAT akan menolak pembuatan aktanya apabila :

- 1). Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah seorang saksi dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi ;
- 2). Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisi perbuatan hukum pemindahan hak ;
- 3). Untuk melakukan perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
- 4). Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya ;
- 5). Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

(Pasal 39 ayat 1 angka c, d, e, f dan g PP 24 / 1997).

Apabila para pihak sudah memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh PP 24 / 1997, maka menurut Pasal 38 PP 24 / 1997, pembuatan akta dapat dilaksanakan oleh PPAT dengan disaksikan

oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum tersebut.

Adapun mengenai isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT tersebut diatur oleh Menteri yang dalam hal ini adalah Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP 24 / 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

5. Berpindahnya Hak Atas Tanah

Berpindahnya hak atas tanah diatur secara tegas oleh Pasal 37 (1) PP 24 / 1997 yang menyatakan bahwa :

Peralihan hak atas tanah dari hak milik atas rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku,

sehingga berdasarkan pasal ini jelas bahwa hak atas tanah berpindah karena jual beli setelah dilakukan peralihan hak dihadapan PPAT. ⁴

⁴ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2001), hal. 90.

6. Fungsi / Tujuan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 3 PP 24 / 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah berfungsi / bertujuan untuk :

- b. memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan ;
- c. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar ;
- d. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

B. Tinjauan Umum Terhadap Tanah Kavling

1. Pengertian Tanah Kavling

Perkataan kavling berasal dari bahasa Belanda yang berarti “Petak” jadi tanah kavling berarti tanah petak.⁵

Menurut Pasal 1 UU Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, disebutkan bahwa kavling tanah adalah :

Sebidang tanah yang telah dipersiapkan sesuai dengan persyaratan, pembukaan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah dan rencana tata ruang lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian untuk membangun bangunan.

⁵ Efendi Perangin, *Op. cit.*, hal. 29.

Pengertian tanah kavling sebagai salah satu unsur dari jual-beli tanah (kavling) didalam praktek dimaksudkan adalah sebagai sebidang tanah dalam bentuk yang telah ditentukan bentuk dan luasnya oleh pihak pertama sebagai koordinator kavling (developer), sehingga tanah tersebut diperuntukan siap bangun bagi pihak kedua (pembeli) dalam suatu kawasan dan areal lingkungan tertentu.

Dengan demikian maka unsur tanah bagi jual-beli tanah kavling adalah tanah-tanah yang peruntukannya guna membangun rumah yang telah ditentukan luas dan bentuknya agar dapat dialihkan haknya dari pihak developer /koordinator kavling kepada pihak pembeli.

2. Prosedur Jual Beli Tanah Kavling

Proses jual-beli tanah kavling apabila ditinjau dari sudut yuridis tiada lain adalah proses jual-beli tanah, hanya saja dalam hal penyediaan lahan (tanah) sebagai obyek jual-belinya yang memiliki perbedaan dengan jual-beli tanah pada umumnya.

Dalam praktek jual-beli tanah kavling, proses terjadinya perbuatan hukum tersebut diawali dengan penawaran oleh pihak developer atau yang biasanya juga disebut dengan koordinator kavling, yang dalam hal ini dapat berupa orang atau badan hukum

resmi baik berupa Perseroan Terbatas maupun usaha dagang (CV) yang memiliki ijin untuk itu kepada masyarakat luas umumnya bahwa mereka memiliki lahan (tanah) pada suatu areal / kawasan lingkungan tertentu yang siap untuk dibangun rumah hunian dengan penataan sedemikian rupa sehingga apabila semua bagian / kavling telah dibangun rumah maka akan membentuk suatu lingkungan pemukiman baru.

Mengenai hal tersebut mendapatkan tanggapan khusus dari pemerintah dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman sebagaimana dijelaskan dalam bagian menimbang Undang-Undang tersebut sebagai berikut :

Sesuai dengan kebutuhan nyata dari masyarakat setempat yang memerlukan kavling tanah matang ukuran kecil dan sedang tanpa rumah, bidang usaha dibidang pembangunan perumahan dapat menjual tanah kavling tanah matang ukuran sedang, kecil sedang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 ayat 2 UU No. 4 tahun 1992.

Tanah yang ditawarkan oleh pihak developer / koordinator kavling sebagai pihak pertama sebelumnya membebaskan sejumlah luas tertentu tanah tersebut dari pemilik asal tanah tertentu tersebut diatas dengan jalan pelepasan hak dari pemilik tersebut, dan pihak pertama mengajukan permohonan hak kepada instansi yang berwenang dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota sehingga mendapatkan hak dan wewenang untuk melakukan penata

gunaan penjualan berikutnya dalam bentuk kavling dengan pembuatan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana layaknya jual-beli tanah dilangsungkan menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, yang didasarkan atas ketentuan undang-undang Pokok Agraria secara terang dan tunai sebagaimana asas hukum adat tentang jual-beli tanah yang berlaku.

Disamping itu pengembang harus mempunyai SPPT (Surat Penunjukkan Penggunaan Tanah). SPPT bukan tanda bukti pemilikan tanah tetapi hanya sekedar menunjukkan bahwa instansi pengelola tanah yang disebut dalam surat itu memberikan hak untuk menggunakan bidang tanah tertentu, hak atas tanah itu harus dimohon kepada pemerintah sebagai bukti telah dilakukan peralihan hak dari yang berhak atas tanah itu.

Hal lain yang menjadikan proses jual-beli tanah kavling berbeda dengan jual beli tanah pada umumnya sehubungan dengan asas terang dan tunai adalah dalam hal pembayaran dari harga tanah kavling tersebut oleh pihak pembeli.

Peristiwa hukum berupa terikatnya pihak penjual (developer / koordinator kavling) dengan pihak kedua (pembeli tanah kavling) untuk melakukan peralihan hak setelah tercapai kata sepakat antara para pihak tentang harga dan barang.

Persetujuan sebagai persesuaian kehendak atas barang dengan harga sehingga melahirkan ikatan hukum berupa jual-beli (tanah) terjadi pada saat diadakan perjanjian jual beli sebagai tanda persetujuan timbal balik antara penjual dengan pembeli tentang obyek peralihan hak tersebut yang selanjutnya dituangkan dalam bentuk akta otentik mengenai hal-hal yang telah disetujui para pihak tersebut untuk memenuhi syarat sah peralihan hak .

Unsur *levering* (penyerahan) barang dan harga dalam jual-beli tanah kavling tiada lain untuk memenuhi asas tunai yang menjiwai hukum tanah (Agraria) itu sendiri. Sedang unsur dibuatkannya akta otentik dalam bentuk akta jual-beli yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat. Pembuatan Akta Tanah melalui PPAT adalah untuk memenuhi asas lainnya yakni asas terang dalam hukum adat.

Penyerahan sebagai suatu proses dalam jual-beli tanah dimaksudkan adalah penyerahan hak milik atas tanah itu sendiri berdasarkan akta jual-beli yang ada. Hal itu senada dengan pendapat Subekti, yang memberikan bentuk-bentuk penyerahan (*yuridisch levering*) terhadap barang didalam suatu perjanjian jual-beli, sebagai berikut :

1. Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan barang itu.
2. Untuk barang tetap (tak bergerak) dilakukan dengan perbuatan yang dinamakan balik nama (*overschrijving*).

3. Untuk barang tidak bertubuh dilakukan dengan perbuatan yang dinamakan *cessie*.⁶

Berdasarkan hal tersebut, maka penyerahan barang tidak bergerak (tanah) untuk mewujudkan surat jual-beli tanah termasuk kavling tanah adalah dengan dilakukan proses balik nama setelah akta peralihan hak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

⁶ Subekti, *Op.Cit.*, hal. 9.

BAB III

METODE PENELITIAN

Menurut Ronny Hanitjo Soemitro, penelitian merupakan kegiatan yang menggunakan penalaran empirik dan atau non empirik dan memenuhi persyaratan metodologi disiplin ilmu yang bersangkutan.⁷

A. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan tentang pelaksanaan kepemilikan tanah kavling.

Sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat dari perilaku masyarakat yang mempola dalam kehidupan masyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan. Berbagai temuan dari lapangan baik yang bersifat individual maupun kelompok akan dijadikan bahan utama dalam mengungkapkan permasalahan yang diteliti dengan berpegang pada ketentuan normatif.

⁷ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metoda Penelitian Hukum* (Jakarta : Gahlia Indonesia, 1985), hal. 2.

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis. Penelitian ini melakukan analisis hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah dipahami dan disimpulkan. Biasanya, penelitian deskriptif seperti ini menggunakan metode survei. Dikatakan deskriptif, maksudnya dari penelitian ini diharapkan dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai pelaksanaan jual beli tanah kavling di kota Denpasar Bali. Sedangkan analitis mengandung makna mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan terhadap berbagai aspek hukum yang mengatur tentang pelaksanaan jual beli tanah kavling dari segi teori dan temuan-temuan di lapangan.

C. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kota Denpasar - Bali, dengan pertimbangan bahwa perkembangan pariwisata yang makin pesat berpengaruh terhadap perekonomian dan perkembangan masyarakat di kota Denpasar termasuk tentang masalah tempat tinggal, sehingga kebutuhan akan tanah terutama tanah kavling sangat diperlukan.

D. Populasi dan Sampel

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek /subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk mempelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.⁸

Populasi dalam penelitian adalah semua pihak yang terkait dengan pelaksanaan jual beli tanah kavling di kota Denpasar .

Metode pemilihan sample yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah *Non Random Sample*, dalam hal ini dipakai *purposive sampling*, yaitu teknik yang biasa dipilih karena alasan biaya, waktu, dan tenaga sehingga tidak dapat mengambil dalam jumlah besar. Penarikan sampel ini dilakukan dengan cara mengambil subyek yang didasarkan pada tujuan tertentu, sampel yang terpilih dengan tujuan tertentu sesuai dengan penelitian ini dan kemudian dijadikan responden.

Responden yang menjadi sumber data dalam penelitian ini adalah :

1. PT. Karya Prima Dewata.
2. Pembeli kavling tanah sebanyak 4 (empat) orang.

Untuk melengkapi data yang diperoleh dari responden, diwawancarai juga para pihak yang terkait yang kemudian dijadikan nara sumber yaitu :

⁸ Soegiono, *Metode Penelitian Administrasi* (Bandung : Alfabeta, 2001), hal. 57.

1. PPAT di Kota Denpasar sebanyak 2 (dua) orang.
2. Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar.

E. Jenis dan Sumber Data

Jenis sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah terdiri dari data primer dan data sekunder.

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama di lapangan melalui penelitian, yang dalam penelitian ini bersumber dari hasil wawancara dan observasi dengan responden.

2. Data Sekunder

Data lain yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang bersumber dari :

- a. Bahan-bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat yang terdiri dari :
 - 1). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - 2). Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.
 - 3). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- 4). Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
 - 5). Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP 24 / 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang terdiri dari :
- 1). Buku-buku yang membahas jual beli tanah.
 - 2). Buku-buku yang membahas tentang praktek jual beli tanah.

F. Teknik Pengumpulan Data dan Instrumen Penelitian

Pengumpulan data lapangan akan dilakukan dengan cara :

- a. Wawancara, baik secara terstruktur maupun tidak terstruktur.

Wawancara terstruktur dilakukan dengan berpedoman pada daftar pertanyaan yang sudah disediakan peneliti, sedangkan wawancara tidak terstruktur yakni wawancara yang dilakukan tanpa berpedoman pada daftar pertanyaan. Materi diharapkan berkembang sesuai dengan jawaban informasi dan situasi yang berlangsung.

- b. Catatan lapangan diperlukan untuk menginvestasasi hal-hal baru yang terdapat di lapangan yang ada kaitannya dengan daftar pertanyaan yang sudah dipersiapkan.

Instrumen dalam penelitian ini terdiri dari instrumen utama dan instrumen penunjang. Instrumen utama adalah peneliti sendiri, sedangkan instrumen penunjang adalah daftar pertanyaan, catatan lapangan dan rekaman tape recorder.

G. Pengolahan dan Analisis Data

1. Pengolahan Data

Setelah semua data dapat dikumpulkan dengan metode observasi dan interview, maka dilakukan pengolahan data dengan cara sebagai berikut :

- 1). Semua catatan dari buku tulis pertama diedit, yaitu diperiksa dan dibaca sedemikian rupa. Hal-hal yang diragukan kebenarannya atau masih belum jelas, setelah dibandingkan antara yang satu dengan yang lain, dilakukan pertanyaan ulang kepada responden yang bersangkutan.
- 2). Kemudian setelah catatan-catatan itu disempurnakan kembali, maka dipindahkan dan ditulis kembali ke dalam buku ditulis yang kedua, dengan judul catatan hasil wawancara dari

responden. Isi buku tulis kedua ini memuat catatan keterangan menurut nama-nama responden.

- 3). Selanjutnya setelah kembali dari lapangan, penulis, mulai menyusun semua catatan keterangan, dengan membandingkan bandingkannya dan mengklasifikasikan data-data tersebut ke dalam buku ketiga, menurut bidang batas ruang lingkup masalahnya, untuk memudahkan analisis data yang akan disajikan sebagai hasil penelitian lapangan.

2. Analisis Data

Data primer dan data sekunder dalam penelitian ini dianalisis dan ditafsirkan secara logis dan sistematis dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif yaitu dengan jalan membandingkan hasil penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan sehingga dapat diketahui bagaimana pelaksanaan jual beli dan kepemilikan tanah kavling.

Hasil olahan data secara kualitatif ini digambarkan dengan kata-kata atau kalimat berdasarkan kategori untuk memperoleh kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Propinsi Bali terletak di sebelah Timur Pulau Jawa dan termasuk dalam rangkaian Kepulauan Nusa Tenggara yang dulu pernah disebut Kepulauan Sunda Kecil.

Wilayah Propinsi Bali mencakup beberapa pulau, namun yang utama adalah Pulau Bali. Wilayahnya memanjang dari Utara ke Selatan pada posisi $8^{\circ} 03' - 8^{\circ} 50'$ Lintang Selatan (LS) dan melebar dari Barat ke Timur pada $114^{\circ} 25' - 114^{\circ} 42'$ Bujur Timur (BT).

Secara geografis wilayah Propinsi Bali berbatasan di sebelah Utara dengan Laut Bali, di sebelah Selatan dengan Samudra Indonesia, di sebelah Barat dengan Selat Bali / Propinsi Jawa Timur dan di sebelah Timur dengan Selat Lombok / Propinsi Nusa Tenggara Barat.

Luas daratannya mencapai 5.632 km^2 yang secara administratif dibagi dalam 8 daerah tingkat II yaitu : Kabupaten Tabanan, Kabupaten Badung, Kabupaten Bangli, Kabupaten Gianyar, Kabupaten Buleleng, Kabupaten Klungkung, Kabupaten Karang Asem dan Kotamadya Denpasar yang menjadi pusat pemerintahan (ibukota) Propinsi Bali.

Kota Denpasar berbatasan dengan Kabupaten Dati II Badung dan Kabupaten Dati II Gianyar :

- a. Sebelah utara : Desa Sempidi dan Desa Darmasaba
Kabupaten Dati II Badung
- b. Sebelah selatan : Desa Abianbase Kecamatan Kuta
Kabupaten Dati II Badung
- c. Sebelah timur : Desa Batubulan, Desa Angantaka
Kabupaten Dati II Badung
dan Desa Ketewel Kabupaten Dati II Gianyar
- d. Sebelah Barat : Desa Kerobakan dan Desa Mungu
Kelurahan Mengwitani Kabupaten Dati II
Badung

Adapun perkembangan penduduk kota Denpasar 5 tahun terakhir adalah sebagai berikut :

Tabel 4.1. Data Penduduk Kota Denpasar Tahun 2000 - 2005

No.	Tahun	Penduduk	Pertumbuhan
1	2000	398,351	
2	2001	428,076	7,46
3	2002	426,169	-0,45
4	2003	434,989	2,07
5	2004	442,592	1,75
6	2005	449,526	1,57

Sumber : Data Sekunder, Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Denpasar tahun 2005.

Penduduk kota Denpasar merupakan yang terpadat diantara kota lainnya di Pulau Bali. Perbandingan jumlah penduduk Kota Denpasar dengan kota / kabupaten sekitarnya berdasarkan Sensus tahun 2004 dapat diketahui dari tabel berikut :

Tabel 4.2. Perbandingan Jumlah Penduduk Kota Denpasar dengan Kota / Kabupaten sekitarnya

Kabupaten/Kota	Luas/km ²	Penduduk	Kepadatan Penduduk / km ²
Denpasar	542.50	561.814	1.036
Bangli	520	179.982	346
Buleleng / Singaraja	1.320	542.678	411
Gianyar	368.00	341.076	927
Negara	841.80	228.345	271
Karangasem	857.00	350.225	509
Klungkung	315.00	165.774	426
Tabanan	863.00	382.028	443

Sumber Data : Data Sekunder, BPS Kota Denpasar tahun 2005.

Jarak kota Denpasar dengan kota / kabupaten lainnya adalah :

Tabel 4.3. Jarak Kota Denpasar dengan kota / kabupaten lain di Bali.

No	Kota / Kabupaten	Jarak / Km
1	Tabanan	21
2	Gianyar	22
3	Badung	1
4	Semarapura / Klungkung	41
5	Singaraja / Buleleng	86
6	Bangli	55
7	Karangasem	66
8	Negara	98

Sumber Data : Data Sekunder, BPS Kota Denpasar tahun 2005.

Luas tanah di kota Denpasar sesuai penggunaannya mengalami perubahan setiap tahun seiring dengan tingkat pertumbuhan sektor-sektor pembangunan di Propinsi Bali.

Pada tahun 1980an, penggunaan tanah sebagian besar adalah untuk lahan pertanian dan perkebunan namun pada tahun 1990 sampai 2000 lebih dari 398.060 ha wilayah Propinsi Bali sudah diolah / dimanfaatkan masyarakat dan lebih dari 165.140 ha digunakan untuk kepentingan umum antara lain untuk jalan, kuburan, saluran irigasi, lapangan olahraga dan sisanya merupakan tanah tandus yang tidak dapat dipergunakan.

Pemanfaatan tanah yang selalu mengalami kenaikan adalah tanah pekarangan / bangunan dan perkebunan sedangkan penggunaan tanah untuk tegalan / kebun semakin menyusut.

Penguasaan tanah sebagian dikuasai oleh masyarakat secara turun temurun baik oleh perorangan maupun oleh komunal, ada pula tanah yang dikuasai perusahaan-perusahaan dengan Hak Guna Usaha (HGU) dan tanah yang dikuasai negara berupa kawasan hutan (Kawasan Tata Guna Hutan Kesepakatan) dan tanah-tanah lainnya untuk kepentingan umum / pembangunan.⁹

⁹ *Buku Profil Propinsi RI "Bali"*, (Jakarta : Bhakti Wawasan Nusantara, 1992), hal. 33.

B. Pelaksanaan Jual Beli Tanah Kavling di Kota Denpasar - Bali

1. Latar Belakang Lahirnya Tanah Kavling di Kota Denpasar

Pengkavlingan yang ada pada saat ini di Denpasar dikarenakan adanya kesemrautan dalam tata ruang kota. Hal tersebut mengakibatkan pada sekitar tahun 1985 kota Denpasar mulai mengadakan penataan. Dalam penataan ini banyak hak-hak yang harus dibebaskan, hak-hak ini sebagian besar milik masyarakat. Tanah yang dibebaskan ini selanjutnya menjadi tanah Negara yang salah satunya digunakan untuk membangun *Civic Centre* (Pusat Pemerintahan) berlokasi di desa Renon yang sekarang dinamakan Niti Mandala Renon. Untuk penataan pemukiman perumahan dan pertokoan (ruko) diprogramkan dengan cara LC (penataan daerah) lahan yang diprogramkan untuk daerah contoh penataan yang sebelumnya tidak teratur. Disamping itu tanah yang dibebaskan itu kemudian dikavling atau dilakukan pemetaan tanah, kemudian luas petak-petak itu ditentukan sesuai standar yang ditentukan. Selanjutnya ditentukan badan tertentu untuk mempergunakan atau mengelolanya. Untuk mendapatkan hak pengelolaan ini harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh pemerintah. Badan atau usaha swasta yang bergerak dalam bidang pengelolaan ini

biasanya pengembang atau developer, disamping itu pengembang dapat pula mencari lahan sendiri untuk dikelola.

2. *Praktek Perolehan Lahan Oleh PT. Karya Prima Dewata*

Sebagai salah satu pengembang yang bergerak dibidang penjualan rumah di kota Denpasar, PT. Karya Prima Dewata selain menyediakan rumah siap huni juga menyediakan tanah kavling bagi konsumen yang siap bangun. Salah satu perumahan yang dibangun oleh PT. Karya Prima Dewata adalah Perumahan Kedua Permai.

Untuk menentukan apakah suatu bidang tanah layak untuk dijadikan lahan guna pembangunan suatu perumahan oleh PT. Karya Prima Dewata, maka pegawai bagian *survey* akan melakukan penelitian mengenai kelayakan suatu lahan, apakah memenuhi syarat atau tidak untuk dijadikan lahan perumahan oleh PT. Karya Prima Dewata.¹⁰

Setelah tim peneliti yang terdiri dari 3 (tiga) orang selesai melakukan penelitian terhadap suatu lahan tertentu, maka disampaikan Laporan kepada Direktur Utama dan Sales Manajer perusahaan untuk dipertimbangkan tidak lanjutnya.

¹⁰ M. Tahir Ali, *Wawancara pribadi*, Sales Manajer PT. Karya Prima Dewata, 16 Nopember 2005.

Pertimbangan pihak manajemen selanjutnya diserahkan pada bagian hukum (*legal*) perusahaan untuk menyelidiki mengenai bukti kepemilikan hak atas lahan tersebut menyangkut ada atau tidaknya bukti kepemilikan atas lahan tersebut dan bentuk hak yang ada di atas lahan tersebut. Atas disposisi tersebut bagian *legal* akan menyusun laporan untuk disampaikan kepada Direktur Utama dan Sales Manajer dengan dilampirkan copy bukti kepemilikan atas lahan tersebut berikut kemungkinan dapat atau tidaknya lahan tersebut dibeli oleh perusahaan.¹¹

Setelah seluruh laporan lengkap, maka pihak manajer akan menentukan apakah akan membeli lahan tersebut atau tidak. Apabila lahan disetujui untuk dibeli oleh perusahaan, maka bagian hukum (*legal*) dan keuangan (*finance*) akan menyelesaikan proses peralihan hak atas lahan tersebut sehingga lahan seluruhnya menjadi milik perusahaan dengan terbitnya Sertifikat induk Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama perusahaan atas lahan tersebut.

Dalam proses pemilikan lahan oleh perusahaan, tidak semua lahan dibeli oleh perusahaan. Ada pemilik tanah yang menghendaki agar tanahnya ditukar dengan tanah lain di lokasi yang berbeda, ada pula yang menghendaki tanahnya dibagi hasil dengan rumah yang

¹¹ Gde Rahendra, *Wawancara pribadi*, Branch Manajer PT. Karya Prima Dewata, 16 Nopember 2005.

akan dibangun oleh pengembang dan ada pula yang menghendaki agar tanah tetap menjadi milik pemilik dan langsung dibalik nama ke nama pembeli dan pihak pengembang hanya sebagai pengelola saja dan sebagainya, yang merupakan tugas dan tanggung jawab bagian hukum (*legal*) dan keuangan (*finance*) untuk menyelesaikannya dengan membuat perjanjian tertulis dihadapan Notaris perusahaan.¹²

Proses selanjutnya adalah mematangkan lahan agar dapat dibangun rumah. Proses mana merupakan tanggung jawab bagian keuangan (*finance*), peralatan (*maintenance*) dan lapangan dengan koordinator oleh bagian perencanaan.

Lahan dalam proses pematangan di bersihkan dari pohon-pohon liar dan rumah pemilik lama serta bangunan lainnya (bila ada), diratakan bila berbukit dan bergunung, untuk selanjutnya dibentuk menjadi kavling-kavling / petak-petak menurut peta yang disusun oleh bagian perencanaan perusahaan sesuai ukuran fasilitas yang direncanakan.

Untuk rumah, lahan dikavling sesuai dengan tipe rumah yang akan dibangun yaitu tipe 21, 36, 54, dan 70. Demikian pula untuk jalan, parit dan fasilitas umum (tempat ibadah, taman bermain dan lain-lain).

¹² M. Tahir Ali, *Op. cit.*

Terhadap kavling yang dijual bersama dengan bangunan / rumah oleh pengembang akan langsung dibangun rumah diatas kavling oleh pengembang, namun untuk tipe 54 dan 70, pengembang akan menawarkan kavling kepada konsumen. Hal mana disebabkan konsumen calon pembeli rumah tipe kecil (tipe 21 dan 36) umumnya membeli secara kredit dan jarang memilih model rumah. Namun konsumen calon pembeli rumah bertipe besar (tipe 54 dan 70) umumnya sudah memiliki model rumah sendiri untuk dibangun oleh pengembang, sehingga mereka lebih memilih untuk membeli kavling dari pada rumah yang sudah siap huni.¹³

Selain faktor tersebut, konsumen calon pembeli rumah tipe kecil umumnya membeli rumah untuk dihuni sendiri sehingga tidak menentukan model rumah, sedangkan konsumen calon pembeli rumah bertipe besar umumnya membeli untuk investasi baik untuk dijual lagi atau untuk disewakan, sehingga pemilihan model rumah dan lokasi kavling sangat diperhatikan, sehingga konsumen lebih memilih membeli kavling dibandingkan dengan membeli rumah siap huni.¹⁴

¹³ M. Tahir Ali, *Ibid.*

¹⁴ Gde Rahendra, *Op. cit.*

3. Prosedur Jual Beli Tanah Kavling di Kota Denpasar

Prosedur peralihan hak atas tanah kavling meliputi pemaparan tentang proses beralihnya hak dari pemilik tanah pertama kepada pembeli yang dalam hal ini berkedudukan sebagai pemohon hak atas tanah tersebut. Sebab pembeli /pemohon atas tanah kavling, dengan beralaskan akta jual-beli dari Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam prosedur peralihan hak atas tanah berkedudukan sebagai pemohon hak yang baru selanjutnya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Secara khusus, mengenai prosedur pelepasan hak di wilayah yang ditetapkan sebagai kawasan siap bangun yang belum berwujud kavling tanah hanya dapat dilakukan kepada Pemerintah melalui badan-badan yang dibentuk oleh Pemerintah (Pasal 22 ayat 4 jo. Pasal 20 ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992) dan diatur oleh Peraturan Pemerintah. Namun karena Peraturan Pemerintah yang dimaksud Pasal 22 ayat 5 UU Nomor 4 Tahun 1992 tersebut hingga saat ini belum ada, maka prosedur pelepasan hak dilaksanakan berdasarkan Keputusan Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Penanaman Modal.

Peralihan hak atas kavling dilaksanakan atau terjadi di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dahulu dikenal dengan Kantor Agraria, sedangkan proses jual beli tanah kavling dilaksanakan didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) baik itu Notaris sebagai PPAT maupun Camat yang secara officio menjabat sebagai PPAT di wilayah kewenangannya.¹⁵

Hal ini senada dengan pendapat Notaris / PPAT Ida Ayu Trisna Winarti Kusuma, Notaris dan Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk wilayah Denpasar, yang mengatakan bahwa : “Dari segi prosedur dan proses atau mekanisme peralihan hak milik atas tanah (baik pada umumnya atau secara kasuistik berupa tanah kavling), adalah melalui lembaga publik yang dalam hal ini adalah Departemen Pertanahan. Kantor – kantor Badan Pertanahan di setiap kabupaten atau Kotamadya dimana tempat tanah tersebut berada. Sedangkan dari sudut yuridis peristiwa hukum peralihan hak milik atas tanah itu sendiri telah beralih seketika pada saat akta jual-beli dibuat oleh dan dihadapan Penjabat Pembuat Akta Tanah”. Selanjutnya dikatakan pula bahwa : “Adanya mekanisme peralihan hak milik atas tanah melalui Badan Pertanahan Nasional, Seksi Pendaftaran dan Peralihan Hak Milik Atas Tanah adalah guna

¹⁵ Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, (Rajawali Press : Jakarta, 1987), hal. 73.

memenuhi Ketentuan Undang-undang Dasar 1945 khususnya Pasal 33 tentang bumi, air dan kekayaan alam lainnya dikuasai oleh Negara. Sedangkan dalam kerangka penguasaan inilah, pemerintah (negara) yang berwenang memberikan ijin peralihan hak yang akan dilaksanakan di PPAT dengan aktanya itu diperbolehkan atau tidak, yang secara riil pendirian tersebut tertuang dalam Pasal 3 dari setiap akta jual beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut”.¹⁶

Atas dasar tersebut, maka peralihan hak milik atas tanah merupakan wewenang Badan Pertanahan Nasional yang dengan kewenangan pejabat yang ada memberikan persetujuannya (ijin) bahwa peralihan hak milik atas tanah tersebut dapat dilaksanakan. Sedangkan peristiwa hukum peralihan hak milik atas tanah itu sendiri telah berlangsung pada saat jual-beli tanah disetujui oleh para pihak yang dituangkan dalam akta jual-beli dihadapan dan oleh PPAT.

Untuk mempertegas pendapat diatas, selanjutnya akan dipaparkan beberapa pendapat ahli hukum dibidang pertanahan, sebagai berikut :

Pendaftaran peralihan hak di Kantor Agraria Kabupaten / Kotamadya tersebut, bukanlah syarat bagi sahnya transaksi jual

¹⁶ Ida Ayu Trisna Winarti Kusuma, *Wawancara pribadi*, Notaris dan PPAT di Denpasar pada, 15 Nopember 2005.

beli tanah. Pendaftaran disana hanya berfungsi untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak / umum.¹⁷

Di samping itu Boedi Harsono juga mengatakan bahwa “Pendaftaran bukan merupakan syarat bagi terjadinya pemindahan hak, oleh karena pemindahan hak telah terjadi pada saat akta jual-beli oleh PPAT selesai dibuat”.¹⁸

Kemudian menurut A.P. Perlindungan, memberikan pendapatnya tentang tata cara peralihan hak milik atas tanah dengan mengatakan :

Jika sesuatu hak atas tanah akan dialihkan, maka pertama harus membayar panjar balik nama sebelum PPAT mengirim permohonan balik namanya kepada kantor sub direktorat agraria kotamadya / kabupaten. Biasanya antara 1-2 bulan sesuatu sertifikat telah dirampungkan balik namanya.¹⁹

Dengan demikian berdasarkan atas pendapat sarjana di atas, maka dalam suatu proses pengalihan hak milik atas tanah haruslah memenuhi prosedur berupa pendaftaran dari permohonan pengalihan hak tersebut berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pendaftaran akta dilakukan di Kantor Badan Pertanahan seksi Pendaftaran Tanah dan setelah pendaftaran dilakukan barulah proses balik namanya dapat diselenggarakan, atas pemilik tanah kavling yang baru.

¹⁷ Bachtiar Effendie, *Op. cit.*, hal. 73

¹⁸ Boedi Harsono, *Op.cit.*, hal. 86.

¹⁹ AP. Perlindungan, *Op. Cit.*, hal. 65.

Berdasarkan atas hasil penelitian baik di Kantor Notaris / PPAT maupun dari responden yang secara langsung pernah mengalami peristiwa jual beli tanah kavling yakni dengan I Nengah Santosa dan I Wayan Sunarta, prosedur peralihan hak atas tanah (kavling) tersebut dapat dirumuskan sebagai berikut : ²⁰

- 1). Tanah (lahan) yang telah dipersiapkan oleh koordinator kavling (developer) untuk dijual ditentukan dengan cara undian bagi masing-masing calon pembeli, yang sebelumnya tentu telah terjadi kesepakatan bahwa para calon pembeli menyetujui tanah dimaksud untuk dibeli, dengan memberikan uang tanda jadi (persekot).
- 2). Berdasarkan hasil undian, selanjutnya ditentukan bagian-bagian, dari tanah tersebut (kavling) untuk diproses jual-belinya di Kantor Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam proses jual-beli tersebut pembayaran lunas atau dengan bantuan kredit bank dilangsungkan, tetapi pada prinsipnya harga pembelian tanah tersebut disepakati untuk dinyatakan lunas.

²⁰ I Nengah Santosa dan I Wayan Sunarta, *Wawancara pribadi*, pembeli tanah kavling di Banjar Tegal Harum, Jalan Tegal Wangi II, Sesetan, Denpasar Selatan di Denpasar, 16 Nopember 2005.

- 3). Setelah akta jual-beli PPAT selesai ditanda tangani oleh penjual (yang dalam hal ini diwakili oleh PT. Karya Prima Dewata sebagai koordinator kavling berdasarkan atas kekuatan surat /akta kuasa otentik / notaris, karena sebelumnya tanah tersebut terlebih dahulu dibayar / dilunasi oleh koordinator bersangkutan) dengan pembeli, oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akta tersebut didaftarkan pada seksi Pendaftaran Tanah Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung. Dari pendaftaran itu oleh petugas Seksi Pendaftaran Tanah selanjutnya dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang lazimnya oleh masyarakat dikenai dengan kartu kuning.
- 4). Proses selanjutnya Kantor Badan Pertanahan melakukan pengukuran atas tanah yang dilakukan oleh petugas ukur dari seksi pengukuran dan pemetaan tanah Kantor Badan Pertanahan, guna mengisi daftar 302 dari Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang bersangkutan, serta untuk kepentingan pengisian Gambar Situasi (GS) dari Surat Bukti Hak Milik atas tanah atau sertifikat tanah tersebut.
- 5). Dengan selesainya pengukuran dan setelah mendapatkan data yang pasti dari tanah yang dimohonkan peralihan

haknya tersebut, barulah permohonan pengalihan hak dapat disetujui / diijinkan, dengan memberikan tanda pendaftaran hak berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) kepada pemohon hak (pembeli) tanah (kavling).

Jangka waktu proses balik nama / pensertifikatannya, biasanya 3 sampai 4 bulan terbit tanda bukti hak (sertifikat) atas nama pemohon / pembeli tanah tersebut. Mengenai penyelesaian balik nama dalam kurun waktu seperti tersebut diatas oleh I Gde Pasek Ariasa, Kepala Seksi Pendaftaran tanah pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung menjelaskan bahwa : ²¹ setelah permohonan peralihan hak disetujui dengan dikeluarkannya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), maka selanjutnya permohonan tersebut harus diumumkan selama kurang lebih 3 bulan terhitung sejak permohonan peralihan hak didaftarkan. Pengumuman itu guna memenuhi asas publikasi dari tata cara pendaftaran dan peralihan hak milik atas tanah. Dimana tujuannya adalah memberikan kesempatan kepada pihak-pihak yang berkeberatan untuk melakukan / menyampaikan keberatannya atas dilakukannya pengalihan hak atas tanah yang bersangkutan. Apabila dalam tenggang waktu itu tidak adanya keberatan-keberatan dari para ahli waris penjual atau oleh pihak-

²¹ Johaness Johny Orisius, *Wawancara pribadi*, Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Denpasar di Denpasar, 15 Nopember 2005.

pihak ketiga yang berkepentingan, barulah secara definitif permohonan peralihan hak milik tersebut disahkan dengan diterbitkannya sertifikat hak miliknya".²²

4. Hak Yang Diberikan Atas Kepemilikan Tanah Kavling Bagi Pemilik Yang Baru

Status tanah kavling bagi pemiliknya yang baru adalah merupakan hak milik yang sah bagi pemiliknya yang baru, sekalipun pembuktian hak miliknya yang dipergunakan oleh pemilik yang baru tersebut hanyalah terbatas pada akta jual-beli oleh PPAT yang telah mendapatkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) serta dibuktikan dengan kartu Model A (Kartu Kuning).

Kedudukan hak milik seperti itu mengingat juga proses jual-beli tanah kavling dalam prakteknya dimana kepemilikannya hanya mempergunakan akta jual-beli / Akta PPAT serta Kartu Model A (Kartu Kuning) tersebut agar supaya pembeli sebagai pemilik yang baru dapat menguasai / memanfaatkan tanah tersebut olehnya.

Dari pemaparan tersebut di atas, maka jelaslah kekuatan hukum kepemilikan tanah kavling bagi pemiliknya yang baru berhubungan dengan hak-hak yang dapat diberikan oleh hak milik

²² I Gde Pasek Ariasa, *Wawancara pribadi*, Kepala Seksi Pendaftaran Tanah pada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung di Denpasar , 18 Nopember 2005.

atas tanah (hak milik atas tanah kavling) sebagai satu kesatuan hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi bagi pemiliknya. Sebab suatu hak milik atas tanah oleh ketentuan pasal 20 Undang-undang Pokok Agraria, dirumuskan sebagai berikut :

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah dengan mengingat Pasal 6.

Berdasarkan ketentuan pasal di atas maka kekuatan hukum kepemilikan hak atas tanah adalah sebagai hak yang terkuat, terpenuhi dan turun temurun yang dapat dimiliki oleh pembeli atau pemilik yang baru atas kepemilikannya itu masih dalam proses pensertifikatannya di Kantor Pertanahan dan hanya didasarkan pada kekuatan hukum dari suatu akta jual-beli /akta PPAT yang telah mendapatkan kartu Model A (Kartu kuning) sebagai pertanda permohonan peralihan hak atas nama pemilik yang baru telah disetujui oleh pejabat yang berwenang untuk itu.

Lebih lanjut tentang kekuatan hukum dari kepemilikan tanah kavling bagi pemiliknya yang baru sehubungan dengan hak-hak yang diberikan oleh tanah kavling tersebut berdasarkan pada pasal 2 UUPA tersebut, dimana didalamnya juga tersirat adanya pembatasan dalam penguasaannya tercermin adanya kewajiban-kewajiban yang bersifat / berfungsi sosial. Kewajiban tersebut diberikan oleh Pasal 6

Undang-Undang Pokok Agraria yang menentukan bahwa : “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Maksud dari ketentuan tersebut dijelaskan dalam memori penjelasan angka II/4 pasal tersebut sebagai berikut :

Bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

Penggunaan tanah harus sesuai dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya. Hingga bermanfaat baik bagi keajahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara. Tetapi dalam pada itu, ketentuan tersebut tidak berlaku bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat), Undang-undang Pokok Agraria memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapainya tujuan pokok: kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan rakyat seluruhnya.²³

Ketentuan pasal 6 tersebut diatas, mengisyaratkan bahwa yang mempunyai hak atas tanah bukan saja berwenang tetapi juga berkewajiban untuk mempergunakan hak atas tanahnya secara baik, Dengan demikian tanah tersebut tidak saja bermanfaat bagi yang mempunyai, tetapi juga bermanfaat bagi masyarakat luas Oleh karena Itu kepemilikan tanah dapat diharapkan memenuhi harapan fungsi sosialnya sebagai tempat mewujudkan dan menciptakan kesejahteraan rakyat banyak.

²³ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 190.

Dengan demikian tanah kavling memberikan hak kepada pemiliknya hak untuk menguasai tanah tersebut guna pemanfaatannya yang sesuai dengan tujuan dibelinya tanah tersebut. Sehingga tanah kavling, mampu memberikan kekuatan hukum kepada pemiliknya sebagai kekuatan hukum dari pemiliknya. Sebab pembeli setelah dilaluinya proses jual beli oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dari dan karenanya pembeli telah memperoleh akta jual beli / Akta PPATnya Hal ini memberikan kedudukan secara hukum kepada pembeli tersebut sebagai pemilik atas tanah tersebut. Kemudian berdasarkan kedudukannya tersebut pembeli / pemilik tanah yang baru dapat mendirikan bangunan / rumah yang secara yuridis berarti menguasai tanah tersebut, sebagaimana layaknya pemilik tanah yang kepemilikannya telah definitif dengan dibuktikan sertifikat dalam menguasai dan memanfaatkan tanah miliknya tersebut.

Kewenangan serta hak yang diberikan oleh hak milik atas tanah kavling selain seperti uraian tersebut, adalah juga memberikan kepada pemiliknya yang baru / pembeli kekuasaan untuk memanfaatkannya sebagai agunan atas tanggungan sejumlah hutang, yang harus berdasarkan bukti Akta PPAT / akta jual-beli dengan dilengkapi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) serta Kartu

Model A (kartu kuning), kepada lembaga perbankan sepanjang teknis yuridis lembaga perbankan tersebut mengizinkannya.

Hak-hak serta kewenangan yang diberikan oleh hak milik atas tanah kavling seperti terurai di atas, merupakan konsekuensi yuridis yang melekat secara langsung dalam kekuatan hukum dari akta jual-beli/Akta PPAT-nya bagi pembeli atau pemilik yang baru dari tanah kavling tersebut. Kekuatan hukum dari akta jual-beli /Akta PPAT dalam memberi legalitas kepemilikan bagi pembeli /pemilik yang baru atas tanah kavling seperti tersebut, tidak terlepas dari keberadaan jual-beli tanah sebagai suatu perbuatan hukum yang tunduk dan diatur oleh Undang-undang Pokok Agraria. Bahwa jual-beli tanah dengan dasar akta jual-beli /Akta PPAT secara langsung mengakibatkan terjadinya peralihan hak dari pemilik pertama kepada pembeli sebagai pemilik kedua / baru.

C. Kekuatan Hukum dan Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah Kavling

Mengenai kekuatan hukum dan perlindungan hukum terhadap para pihak dalam jual beli tanah kavling tergantung pada bagaimana para pihak melakukan transaksi jual beli, apakah melalui pengembang atau masyarakat pemilik tanah yang akan menentukan hak apa yang

dialihkan, selanjutnya apakah transaksi jual beli dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atau tidak dan apakah harga yang disepakati oleh para pihak telah dilunasi atau belum.

1. Jual Beli Kavling Melalui Pengembang

Pengembang merupakan badan usaha swasta yang memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh pemerintah untuk menggunakan dan mengelola bidang-bidang tanah tertentu, baik untuk langsung dibangun rumah maupun untuk dijual kepada masyarakat dalam bentuk kavling siap bangun dengan Hak Guna Bangunan yaitu hak untuk mendirikan bangunan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang telah ditentukan paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang maksimal 20 tahun (Pasal 35 UUPA). Sehubungan dengan hal tersebut untuk mendapatkan ijin usaha perumahan, seorang pengusaha harus mempunyai : akte pendirian perusahaan, nomor pokok wajib pajak (NPWP) dan menjadi anggota Real Estate Indoensia (REI).²⁴

Setelah memperoleh tanah pengembang menggabungkan berbagai surat bukti kepemilikan hak atas tanah yang dibebaskan

²⁴ I Ketut Sueden, *Wawancara pribadi*, Pegawai Kantor Wilayah BPN bagian Pendaftaran Hak atas Tanah di Denpasar, 18 Nopember 2005.

menjadi satu surat dengan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB), induk yang nantinya akan dipecah-pecah menjadi bidang-bidang (kavling) tanah yang lebih kecil, dimana kavling-kavling tanah tersebut akan dijual kepada masyarakat.

Kepemilikan tanah kavling ini dapat dimiliki dengan cara kepemilikan biasa yaitu dengan mengajukan persyaratan yang ditentukan oleh pengembang yaitu dengan mengisi formulir yang berisi tentang surat pesanan berupa lokasi tanah kavling berada, luas tanah dan harga tanah. Setelah pesanan diisi lengkap dan persyaratan sudah semua terpenuhi, developer atau pengembang melakukan ikatan jual beli tanah kavling dengan konsumen tanpa dihadiri oleh pihak yang berwenang atau notaris, dalam perjanjian ini tentunya sebelum ditanda tangani persyaratan yang diajukan oleh pengembang sudah disepakati.

Dalam perjanjian ini pengembang dan konsumen mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi yaitu :

- 1) Hak Pengembang
 - a. Mendapatkan pembayaran uang muka harga tanah yang telah disepakati.
 - b. Membatalkan ikatan jual beli apakah konsumen tidak dapat memenuhi kewajiban yang telah disepakati.

2) Kewajiban Pengembang

- a. Memberikan informasi selengkap mungkin dan benar tentang tanah kavling yang ada.
- b. Menyerahkan tanah kavling kepada konsumen apabila telah memenuhi syarat yang ada.
- c. Menandatangani akte jual beli yang telah disepakati bersama dengan konsumen.
- d. Menunjukkan dan bersama-sama mengaja konsumen ke bank yang ditunjuk oleh pengembang apabila konsumen melakukan pembayaran dengan cara mencicil / kredit.

3) Kewajiban Konsumen

- a. Membayar secara kontan maupun kredit
- b. Membayar biaya administrasi
- c. Menggunakan tanah kavling sebagai rumah tinggal dan / atau sesuai dengan tujuan peruntukannya.

4) Hak Konsumen

- a. Menerima tanah sesuai dengan yang telah disepakati.
- b. Berhak menanyakan status atau riwayat tanah kavling.
- c. Menerima sertifikat Hak Atas Tanah apabila sudah melunasi pembayaran.

Disamping menjual tanah kavling secara tunai, Pengembang juga menjual tanah kavling secara kredit /mencicil dimana untuk membiayai kegiatannya Pengembang mendapatkan dana konstruksi dari bank (BTN) dalam bentuk kredit.

Untuk mendapatkan kredit, Pengembang harus memiliki izin mendirikan bangunan (IMB), izin lokasi, sertifikat HGB induk. Pembangunan perumahan difokuskan pada pembangunan kredit pemilikan rumah (KPR BTN) rumah sangat sederhana (RSS) dan rumah sederhana (RS).

Masyarakat (konsumen) yang berkeinginan membeli rumah dengan fasilitas KPR BTN, berhak untuk memiliki bidang atau kavling tanah yang akan dibeli, dengan melengkapi persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan, seperti yang telah diuraikan. Pembelian diwajibkan untuk mengisi formulir yang berupa surat pesanan yang memuat antara lain : type, luas bangunan, lokasi, kavling tanah, luas tanah dan harga tanah dan bangunan.

Setelah surat pesanan diisi dengan lengkap, pengembang melakukan ikatan (perjanjian) jual beli tanah atau bangunan dengan konsumen, di mana ikatan jual beli tanah dilakukan dibawah tangan. Dalam ikatan jual beli ini akan terlihat adanya hak dan kewajiban pengembang dan konsumen.

Adapun hak dan kewajiban dari pengembang maupun konsumen sebagai berikut :

1. Hak pengembang

- a. Berhak untuk mendapatkan pembayaran dari uang muka harga tanah dan bangunan yang telah disepakati.
- b. Berhak untuk membatalkan ikatan jual beli apabila konsumen tidak dapat memenuhi kewajiban sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

2. Kewajiban pengembang

- a. Memberikan informasi yang lengkap dan benar tentang perumahan yang akan ditawarkan kepada konsumen.
- b. Menyelesaikan pendirian bangunan sesuai dengan spesifik bangunan yang direncanakan.
- c. Menyerahkan tanah bangunan kepada konsumen tepat pada waktunya.
- d. Membayar denda keterlambatan penyerahan tanah dan bangunan dari waktu yang telah disepakati kedua pihak.
- e. Melakukan perbaikan-perbaikan yang terjadi pada bangunan selambat-lambatnya 30 hari terhitung sejak penyerahan tanah dan bangunan.
- f. Menjamin kepentingan konsumen.

g. Menanda tangani akte jual beli yang telah disepakati bersama dengan konsumen.

h. Menyerahkan sertifikat hak atas tanah kepada konsumen

3. Hak Konsumen

a. Menerima tanah dan bangunan dengan spesifik bangunan seperti yang direncanakan tepat pada waktunya.

b. Menerima sertifikat hak atas tanah.

c. Menerima uang ganti rugi apabila adanya keterlambatan dalam penyerahan tanah dan bangunan oleh pengembang.

4. Kewajiban konsumen

a. Membayar hak tanah dan bangunan secara kontan maupun kredit.

b. Membayar biaya administrasi dari penyelesaian pembelian tanah dan bangunan.

c. Menggunakan tanah dan bangunan sebagai rumah tinggal dan /atau sesuai dengan tujuan peruntukannya.

d. Mentaati peraturan tata tertib pemerintahan dan lingkungan, meliputi :

1) Perumahan tentang pemeliharaan dan kebersihan lingkungan serta keamanan lingkungan.

2) Peraturan tentang redistribusi atau pembayaran air bersih.

- e. Memohon ijin yang diperlukan dimana berhubungan dengan perubahan bangunan.
- f. Membayar pajak dan iuran yang menjadi tanggungan dari konsumen.²⁵

2. Jual Beli Kavling Melalui Pemilik Tanah

Selain melalui pengembang, jual beli dapat dilakukan melalui masyarakat yang memiliki tanah yang di kavling berdasarkan permintaan konsumen (pembeli).

Menurut Luh Krisnaningsih dan I Made Pustika yang pernah membeli kavling tanah siap bangun dari masyarakat, prosedur jual beli tanah dengan pemilik tanah sangat sederhana, cukup mengetahui letak dan ukuran tanah dan membayar tunai atau mencicil harga tanah yang disepakati. Selanjutnya apabila dikehendaki para pihak dapat menghadap PPAT untuk membuat akta jual beli atau dapat juga jual beli dilakukan dibawah tangan.²⁶

²⁵ Nyoman Setia Arista, *Wawancara pribadi*, Manajer Sales PT. Karya Prima Dewata, 18 Nopember 2005.

²⁶ Luh Krisnaningsih dan I Made Pustika, *Wawancara pribadi*, 15 Nopember 2005.

3. Kekuatan Hukum dan Perlindungan Hukum

Akte jual beli tanah mempunyai fungsi untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa. Pembuatan akte jual beli tersebut sesuai dengan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997.

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku.

Jual beli tanah kavling melalui pengembang umumnya dilakukan berdasarkan akta PPAT yang mengikat penjual dan pembeli secara otentik dalam hal memenuhi hak dan kewajiban sehubungan kavling tanah yang diperjual belikan sebagai objek dalam akta. Sedangkan jual beli tanah kavling melalui masyarakat pemilik tanah umumnya dilakukan dibawah tangan dengan perjanjian ditanda tangani oleh para pihak dan diketahui RT, RW, Lurah setempat.

Mengenai transaksi dibawah tangan, menurut Luh Krisnaningsih dan I Made Pustika dilakukan untuk menghemat biaya karena umumnya kavling yang dibeli berukuran kecil yang sekedar cukup untuk membangun sebuah rumah bagi keluarga kecil. Namun

apabila di kemudian hari pembeli menghendaki bukti pemilikan hak atas tanahnya, dapat mengurus sendiri ke BPN atas biaya sendiri.²⁷

Tentang kekuatan hukum akta otentik, menurut I Ketut Sueden, dapat diketahui para pihak apabila terjadi sengketa dalam hal ada pihak lain yang mengakui bahwa kavling bersangkutan merupakan miliknya juga. Dalam hal ini para pihak dapat mengecek bukti pemilikan ke Kantor Pertanahan setempat, karena apabila bukti / sertifikat asli tercatat di Kantor Pertanahan.²⁸

Apabila sertifikat yang dimiliki para pihak asli yang diperoleh berdasarkan tahap-tahap yang ditentukan oleh Kantor BPN, maka apabila terjadi sengketa maka pihak BPN akan menurunkan tim khusus untuk membela pihak yang namanya tercatat di BPN di Pengadilan dengan menunjukkan berkas-berkas penunjang yang dikeluarkan BPN hingga terbit sertifikat.²⁹

Dilain pihak, apabila jual beli dilakukan berdasarkan surat perjanjian dibawah tangan, menurut I Nengah Santosa dan I Wayan Sunarta maka pembeli harus berupaya sendiri mencari saksi-saksi

²⁷ *Ibid.*

²⁸ I Ketut Sueden, *Op. cit.*

²⁹ I Gde Pasek Ariasa, *Op. cit.*

disebabkan pihak RT, RW tidak bersedia menjadi saksi di Pengadilan apabila terjadi sengketa kepemilikan tanah kavling.³⁰

D. Hambatan dan Penyelesaiannya Dalam Proses Peralihan Hak dari Penjual kepada Pembeli Tanah Kavling

Pada prinsipnya setiap proses peralihan hak harus dilakukan dengan itikad baik dimana hak dan kewajiban para pihak ditempatkan secara seimbang.

Dalam praktek, masalah umum yang terjadi dalam proses peralihan hak tanah kavling adalah disebabkan tidak seimbangnya hak dan kewajiban para pihak atau salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya terhadap pihak lainnya.

Menurut I Gde Pasek Ariasa, masalah umum yang terjadi dalam proses peralihan hak antara pembeli dan penjual tanah kavling yang mengakibatkan proses peralihan hak tidak dapat direalisasi di BPN adalah karena pengembang tidak menepati janji yang ditawarkan atau pembeli belum melunasi harga yang disepakati padahal pembeli telah membangun rumah diatasnya.³¹

Selain itu, masalah lain yang juga sering terjadi menurut I Ketut Sueden adalah pengembang menjual tanah kavling 2 kali kepada pembeli

³⁰ I Nengah Santosa dan I Wayan Sunarta, *Op. cit.*

³¹ I Gde Pasek Ariasa, *Op. cit.*

yang berbeda, karena pembeli yang pertama belum melunasi harga tanah kavling atau pembeli yang membeli tanah kavling yang tidak sesuai dengan rencana tata kota karena tanah yang dibeli bukan diperuntukkan perumahan melainkan untuk fasilitas umum atau fasilitas lainnya.³²

Apabila terjadi masalah dan atas tanah kavling tertentu belum dapat diterbitkan sertifikatnya, menurut I Gde Pasek Ariasa, Kantor Pertanahan akan menganjurkan para pihak untuk menyelesaikan masalah terlebih dahulu dan menunda proses pensertifikatan tanah kavling atas nama pihak tertentu dengan harapan masalah dapat diselesaikan oleh para pihak sesegera mungkin.³³

Masalah yang tidak dapat diselesaikan oleh para pihak dan dibawa ke Pengadilan, maka Kantor Pertanahan akan menunggu sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dari Pengadilan mengenai status tanah bersangkutan dan tetap akan menunda proses pensertifikatan tanah kavling bersangkutan.³⁴

Setelah ada penyelesaian baik melalui putusan Pengadilan maupun tidak, asalkan didukung bukti-bukti yang lengkap bahwa sudah tidak ada sengketa lagi di kemudian hari, maka BPN akan memproses kavling tanah bersangkutan atas nama pihak yang ditentukan dalam hasil proses

³² I Ketut Sueden, *Op. cit.*

³³ I Gde Pasek Ariasa, *Op. cit.*

³⁴ I Ketut Sueden, *Op. cit.*

penyelesaian masalah dimana hal tersebut masih dimungkinkan untuk diajukan bantahan / sanggahan di kemudian hari oleh pihak ketiga karena sistem pendaftaran di Indonesia bukan positif namun mengandung unsur negatif.³⁵

Menurut penulis, masalah-masalah yang timbul dalam jual beli kavling di kota Denpasar dapat diminimalisir dengan disusunnya perjanjian jual beli yang lengkap memuat hak dan kewajiban penjual dan pembeli dan tidak menambah kewajiban dan hak lainnya di luar dari hal-hal yang sudah diperjanjikan atau dengan kata lain, konsumen dan penjual tidak menambah perjanjian tidak tertulis selain dari yang telah diperjanjikan dalam akta otentik. Atau apabila masing-masing menghendaki adanya perjanjian tambahan, dibuat juga dalam bentuk akta otentik sebagai tambahan dari akta perjanjian jual beli yang pertama antara konsumen dan pembeli. Untuk menghindari apabila salah satu pihak tidak memenuhi hak dan kewajibannya di kemudian hari.

Selain pihak penjual dan pembeli, menurut penulis, Kantor Pertanahan perlu memberikan pelayanan yang lebih cepat terhadap proses jual beli tanah kavling sebagai salah satu kebutuhan masyarakat guna menghindari terjadi sengketa yang mungkin timbul akibat lambannya pendaftaran hak oleh Kantor Pertanahan.

³⁵ I Gde Pasek Ariasa, *Op. cit.*

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan jual beli tanah kavling di kota Denpasar adalah sebagai berikut :
 - a. Proses dan prosedur peralihan hak tanah kavling dilaksanakan atau terjadi di Kantor Pertanahan Kota Denpasar, sedangkan proses jual beli tanah kavling dilangsungkan didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) baik Notaris sebagai PPAT di wilayah Kotamadya Denpasar.
 - b. Berdasarkan Akta PPAT tersebut selanjutnya dilakukan permohonan peralihan hak miliknya pada Kantor Badan Pertanahan di wilayah dimana tempat tanah tersebut berada. Permohonan tersebut didaftarkan pada seksi Pendaftaran Tanah guna mendapatkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dan selanjutnya dilakukan pengukuran untuk mendapatkan data guna pengisian kartu Model A (kartu kuning).
 - c. Setelah melalui prosedur persetujuan atas peralihan hak miliknya, selanjutnya diterbitkan alat bukti hak berupa sertifikat hak milik.

2. Kekuatan hukum dan perlindungan hukum bagi konsumen (pembeli) tanah kavling :

a. Pembelian tanah kavling yang dikelola oleh developer

Umumnya jual beli dilakukan berdasarkan akta PPAT, sehingga apabila terjadi sengketa pemilikan tanah maka pemilik tanah akan mendapat perlindungan hukum.

b. Pembelian tanah kavling melalui perorangan (masyarakat)

Bila jual beli dilakukan di bawah tangan dan terjadi sengketa pemilikan tanah maka pembeli (konsumen) tidak mendapat perlindungan hukum dan harus menguapayakan pembuktian sendiri. Namun bila jual beli dilakukan dihadapan PPAT maka pembeli (konsumen) tetap akan mendapat perlindungan hukum.

3. Hambatan dalam proses peralihan hak dari penjual kepada pembeli tanah kavling terjadi apabila dalam proses penyelesaian / perolehan sertifikatnya ada itikad tidak baik baik oleh penjual maupun pembeli dalam menyelesaikan kewajibannya antara lain penjual tidak membayar harga tanah kavling yang telah disepakati atau penjual tidak menyerahkan tanah kavling kepada pembeli (konsumen).

Untuk penyelesaian masalahnya, diselesaikan dahulu melalui musyawarah oleh para pihak (penjual dan pembeli) apabila tidak

berhasil maka para pihak dapat meminta bantuan Pengadilan untuk menyelesaikannya.

B. Saran – saran

1. Kepada Pemerintah disarankan agar segera mengundang Peraturan Pemerintah tentang prosedur pelaksanaan peralihan hak tanah kavling sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 22 ayat (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman.
2. Mengingat dalam praktek jual-beli tanah kavling dapat melahirkan permasalahan dalam proses kepemilikannya yang disebabkan oleh diabaikannya rasa kepatutan dalam prosedurnya, seperti misalnya bagi pembeli yang baru memberikan uang muka pembeliannya dengan dibuktikan kwitansi pembayaran sebagai tanda ikatan penyerahan uang telah berani mendirikan bangunan / rumah, maka kepada masyarakat luas disarankan agar memperhatikan teknis yuridis jual-beli tanah. Hal itu seperti, menyelesaikan terlebih dahulu proses jual-belinya pada Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga telah memperoleh Surat Keterangan Pendaftaran tanah (SKPT) dan Kartu Kuning (Kartu Model A), sekalipun sertifikatnya belum terbit, belum

membangun rumah di atas tanah kavling agar dikemudian hari tidak dirugikan jikalau terjadi tuntutan dari pihak ketiga ;

3. Kepada Badan Pertanahan disarankan agar memberikan perhatian berupa pelayanan yang lebih cepat kepada masyarakat dalam proses tanah kavling, mengingat kebutuhan masyarakat akan tanah pemukiman yang membutuhkan kepastian hukum dengan mudah dan murah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku – buku :

Badruzaman, Mariam Darus, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata Buku III Perikatan dengan Penjelasan*, Alumni Bandung, 1982.

Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria, *Buku Tuntunan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Yayasan Budaya Bina Sejahtera, Jakarta, 1984.

Effendi, Bachtiar, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1980.

Hadi, Hariri, *Kota Kecamatan Bisa Bendung Serbuan ke Kota*, Prisma, Edisi 6, LP3ES, Jakarta, 1984.

Hadad, Ismid, *Paradoks Pertumbuhan Kota*, Prisma, Edisi 6, LP3ES, Jakarta, 1984.

Harahap, Yahya M., *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982.

Harsono, Boedi, *Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan Isi dan Pelaksanaan Hukum Agraria, Jilid II*, Djambatan, Djakarta, 1971.

Kartini, Kartono, *Pengantar Penelitian*, Alumni, Bandung, 1983.

Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Acara Perdata*, Alumni, Bandung, 1983.

Notodisoerjo, Soegondo, *Hukum Notariat di Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 1982.

_____, *Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak-hak atas Tanah Menurut UUPA*, Alumni, Bandung, 1995.

Parlindungan, A.P, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Alumni, Bandung, 1985.

Perangin, Effendi, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pres, Jakarta.,1987.

Satrio. J., *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1991.

Soemitro, Ronny Hanitjo, *Metoda Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta. 1985.

Soimin, Soedharyo, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001.

Soerjopratikno, Hartono, *Aneka Perjanjian Jual-Beli*, Seksi Notariat, Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta, 1992.

Subekti. R., *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1997.

_____, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1989.

T. Haryanto, *Cara Mendapatkan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah*, Usaha Nasional, Surabaya. 1981.

Volmar, H.F.A., *Pengantar Study Hukum Perdata, Jilid II*, Rajawali, Jakarta, 1984.

B. Undang-Undang :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP 24 / 1997 tentang Pendaftaran Tanah.